

みどり園改築等PFI事業  
特定事業の客観的評価

平成22年2月2日

東葛中部地区総合開発事務組合



民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第6条の規定により、みどり園改築等PFI事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第8条の規定により、特定事業の選定における客観的評価結果を公表する。

平成22年2月2日

東葛中部地区総合開発事務組合

管理者 柏市長 秋山浩保

# 「みどり園改築等 P F I 事業」を P F I 法に基づく特定事業として 選定することについて

## 第 1 事業の概要

### 1 事業の目的

みどり園は、柏市、流山市、我孫子市（以下「構成市」という。）が設置した東葛中部地区総合開発事務組合（以下「組合」という。）が昭和 57 年に開園した知的障害者支援施設で、開園から 27 年が経過し施設の老朽化や、利用者の障害程度の重度化・重複化、高齢化、長期滞留化などの問題が顕著となっているとともに、運営においては、構成市からの負担金依存度が高く、その改善が課題とされ、経費節減と経営の効率化が求められている。また、障害者自立支援法（平成 17 年法律第 123 号）に基づく障害者福祉サービス体系の再編とともに、障害者の地域生活移行が推進されるなど、大きく変動する障害者福祉施策への対応に迫られ、みどり園のあり方について見直しを行うこととしたところである。

組合では平成 17 年、第三者委員、当事者代表委員、構成市委員、構成市主管者による「みどり園あり方検討委員会」を設置し、将来のみどり園のあり方について検討した結果、「民営化が望ましい」との結論を得た。この結論を踏まえ、平成 18 年、第三者委員による「みどり園民営化等検討委員会」を設置し、専門的な立場から民営化等に関わる課題について検討したところである。

さらに同年、構成市主管者等による「みどり園民営化に関する構成市検討会」を設置し、構成市におけるみどり園の位置付けや今後期待される機能、経営上の諸課題に対する構成市の意向等を総合的に検討し、民営化することが望ましいとの結論に至った。

この結論を受けて、みどり園の運営主体である組合は、構成市の市長の協議を踏まえ平成 19 年 10 月、P F I の手法を導入することなどを骨子とする「みどり園民営化基本方針」を策定。その後、P F I の事業実施時期などを見直し、平成 21 年 2 月、「みどり園民営化基本方針」を改定し、現在に至っている。

本事業は、みどり園の完全民営化を前提に、急激な環境の変化による利用者や保護者への心理的負担に配慮し、民間経営のノウハウを活用した公共事業である P F I によって、老朽化した施設の建替えと新施設の維持管理運営を行うことを目的とする。

## 2 事業にかかる施設の概要

### (1) 計画位置

千葉県我孫子市中峠 2 3 1 0、2 2 9 1

### (2) 敷地面積

1 8, 5 3 9. 0 0 m<sup>2</sup>

## 3 事業の内容

### (1) 施設整備業務

- ア 事前調査及び関連業務
- イ 設計業務及び関連業務

- ウ 建設業務及び関連業務（外構工事を含む）
- エ 既存施設解体業務
- オ 工事監理業務
- カ 備品調達・設置業務
- キ 周辺家屋影響調査及び近隣対策業務
- ク 電波障害調査及び対策業務
- ケ 上記各項目に伴う各種申請等業務

## (2) 維持管理業務

- ア みどり園並びにケアホームの維持管理業務
  - (ア) 建物保守管理業務
  - (イ) 建築設備保守管理業務
  - (ウ) 備品保守管理業務
  - (エ) 植栽・外構施設保守管理業務
  - (オ) 清掃業務
  - (カ) 警備業務

## (3) 運営業務

- ア みどり園並びにケアホームの庶務事務
  - (ア) 用度事務
  - (イ) 連絡調整
  - (ウ) 文書收受・管理・廃棄
  - (エ) 物品購入
  - (オ) 緊急対策
  - (カ) 広報・図書等
  - (キ) その他庶務

- イ みどり園並びにケアホームの給食業務
  - (ア) 栄養管理業務
  - (イ) 調理作業管理業務
  - (ウ) 材料管理業務
  - (エ) 労務管理業務
  - (オ) 給食施設等管理事務
  - (カ) 衛生管理業務
  - (キ) 食事支援業務

- ウ みどり園並びにケアホームの洗濯業務
  - (ア) リネン回収業務
  - (イ) リネン洗濯業務

- (ウ) リネン配布業務
- (エ) リネン以外洗濯業務

エ みどり園並びにケアホームの利用者支援業務

- (ア) 生活介護
- (イ) 施設入所支援
- (ウ) 短期入所
- (エ) 共同生活介護

オ 運営引継業務

#### (4) 提案事業

選定事業者は、運營業務の実施に支障が生じない範囲において、提案により本施設の機能、職員等を活用し、地域において日常生活を営む障害者等への支援を行う事業（以下「提案事業」という。）を、当該選定事業者の独立採算により実施することができる。但し、提案事業の実施は任意であり特定事業の応募に当たり提案しないことも可能とする。

提案事業の実施について、千葉県等の関係機関との事前調整が必要なものについては、応募者の責任と費用負担において実施するものとする。

## 4 事業の方式

本事業は、PFI法に基づいて実施するものとし、選定事業者は、施設の設計及び建設を実施した後、組合に所有権を移転し、事業期間中における施設の維持管理及び運營業務を遂行する方式（BTO方式）により実施する。

なお、本施設は地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条に基づく「公の施設」として指定し、選定事業者を同法第244条の2第6項に基づく指定管理者として指定する予定である。

## 5 事業の期間

本事業の期間は、次のとおりとする。

- |               |                    |
|---------------|--------------------|
| (1) 施設整備期間    | 契約締結日から平成25年12月まで  |
| (2) 運営引継期間    | 平成24年4月から平成26年3月まで |
| (3) 維持管理・運営期間 | 平成26年4月から平成41年3月まで |

## 6 選定事業者の収入

選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち、施設整備に係る費用については、組合がサービス対価として、事業期間中、事業契約書に定める額を選定事業者を支払うものとする。

なお、本事業は、地方債の活用を予定しており、施設の建設に係る地方債が適用できる場合、上記対価のうち、80パーセントに相当する額を、組合への所有権の移転後、組合が一括して選定事業者に対し支払う予定である。

また、複数棟を段階的に整備する場合は、平成24年度中に施設の一部について組合へ所有権を移転し、残りを平成25年12月に移転することができる。この場合、一部所有権移転までに必要となる施設整備に係る費用の80パーセントに相当する額を、平成24年度の所有権移転後に一括して支払い、一部所有権移転以降の施設整備に係る費用の80パーセントに相当する額を平成25年12月の施設全部の所有権の移転後に一括して支払う。その他の対価は、維持管理・運営期間にわたって割賦で支払うものとする。

維持管理・運営に係る費用については、自立支援給付費、利用者負担費、施設使用料、その他手数料等を選定事業者の収入とし、これらで不足する分は、選定事業者の提案に基づいて決定した額を組合がサービス対価として、事業期間中、事業契約書に定める額を選定事業者を支払うものとする。

## 第2 組合が自ら事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合の評価

### 1 VFM (Value for Money) の検討による定量的評価

#### (1) 選定にあたっての前提条件

本事業において、組合が自ら実施する場合の組合の財政負担額と、PFI方式により実施する場合の組合の財政負担額の比較を行うにあたり、その前提条件を次表のように設定した。

なお、これらの前提条件は、組合が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

項 目	組合が自ら実施する場合	PFI方式により実施する場合
算定対象とする経費の 主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計費</li> <li>・工事監理費</li> <li>・建設費</li> <li>・備品費</li> <li>・解体費</li> <li>・維持管理・運営費</li> <li>・人件費 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計費</li> <li>・工事監理費</li> <li>・建設費</li> <li>・備品費</li> <li>・解体費</li> <li>・維持管理・運営費</li> <li>・人件費</li> <li>・保険料</li> <li>・その他（利益等）</li> <li>・アドバイザー委託費</li> <li>・モニタリング費 等</li> </ul>
共通条件	インフレ率：0.0% 割引率：2.0% 施設整備期間：約33か月 維持管理・運営期間：15年	
設計・建設に関する費用	概略の施設基本計画を策定し、同規模・同用途の事業における実績値等を勘案して算定	設計・建設・維持管理及び運営業務の一括発注や長期契約による事業の効率化により、組合が自ら事業を実施する場合の費用に一定のコスト縮減効果を加味して算定
維持管理・運営に関する費用	現在のみどり園の実績に基づいて算定	選定事業者の運営による効率化により、組合が自ら事業を実施する場合の費用に一定のコスト縮減効果を加味して算定
自立支援給付費等収入	新施設供用開始後の利用者数及び職員の人員配置に基づいて算定	新施設供用開始後の利用者数及び職員の人員配置に基づいて算定
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地方債</li> <li>・一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地方債</li> <li>・一般財源</li> <li>・市中銀行借入</li> </ul>

## **(2) 算定方法及び評価の結果**

上記の前提条件を基に、組合が自ら実施する場合の組合の財政負担額とPFI方式により実施する場合の組合の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

この結果、本事業を組合が自ら事業を実施する場合に比べ、PFI方式により実施する場合は、事業期間中の組合の財政負担額が約35%程度削減されるものと見込まれる。

## **2 本事業をPFI事業に基づいて実施することについての定性的評価**

本事業をPFI方式により実施する場合、設計・建設・維持管理・運営までを一括して選定事業者が行うことにより、選定事業者が有する専門的知識・技術能力・ノウハウ・創意工夫等の活用ができ、より機能的な施設をより効率的に整備することが期待できる。また、同じく、施設の効率的・機動的な維持管理・運営が期待できる。

さらに、PFI方式で行う場合、選定事業者による弾力的な施設運営が可能となり、利用者のニーズに柔軟に対応したサービスの提供が期待できる。

## **3 選定事業者に移転されるリスクの評価**

本事業をPFI事業として実施する場合、組合と選定事業者が適正なリスク分担を行い、従来組合が担っていたリスクのうち、選定事業者がより適切に管理できるリスクだけを移転することにより、事業の効率化が期待できる。これらのリスクを定量化することは現時点においては困難であるが、組合の財政負担額がより削減されることが期待できる。

## **4 総合的評価**

本事業をPFI事業として実施する場合、組合が直接事業を実施する場合と比較して、組合の財政負担は、定量的評価において約35%、更にリスク調整分を加えると削減効果はより一層期待できる。

以上のことから、本事業をPFI法第6条の規定により、特定事業として選定する。